

MEMORIA



I.- ANTECEDENTES.

1.- Hogares urbanos S.L., protocolizó, con fecha 25 de agosto de 2000, mediante acta notarial nº 2.377 de protocolo, autorizada por el Notario con residencia en Valencia, Don Manuel Angel Rueda Pérez, una propuesta de Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), para el desarrollo urbanístico, por gestión directa, de la Unidad de Ejecución UE Turis-Tres Forques de Valencia que en la misma se delimitaba.

2.- Dicha alternativa técnica de PAI fue tramitada con sujeción al procedimiento simplificado establecido por el art. 48 de la LRAU, habiendo sido expuesta al público durante el plazo de veinte días, previa su publicación en el DOGV nº 3.836, de fecha 14 de septiembre de 2000 y en el Diario Las Provincias, del día 3 de septiembre del mismo año, sin que se presentara alternativa técnica distinta a la publicada.

3.- Con fecha 28 de diciembre de 2001 el Pleno municipal, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de la UE-CS Turís Tres Forques, el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, así como adjudicar el mismo a la mercantil Hogares Urbanos, S.L, en concepto de Agente Urbanizador, a condición de que se aceptaran por dicho adjudicatario las modificaciones previstas en los apartados II, III y IV del acuerdo plenario, las cuales fueron aceptadas por Hogares Urbanos S.L, mediante escrito presentado ante el Ayuntamiento de Valencia, con fecha 8 de febrero de 2002, y sello nº 003961 de su registro de entrada.

Se acompañan, como anexos nº 1 y 2, copia de la resolución plenaria de aprobación y adjudicación del PAI, así como copia del escrito de aceptación por la entidad adjudicataria de las modificaciones impuestas por el acuerdo aprobatorio del PAI.

4.- Con fecha 26 de abril de 2002 el Pleno del Ayuntamiento de Valencia acordó:

"Primero.- Estimar parcialmente el Recurso de Reposición interpuesto por D. Pablo Delgado Gil, en nombre y representación de D^a María y D^a Amparo Olmos Gil, Don Ramón Olmos Tarin y de la mercantil " Residencial Edival, S.A, contra el acuerdo plenario de 28 de diciembre de 2001, por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución en la confluencia de la calle Turís y la Avdad. Tres Forques de Valencia, por lo que respecta a la necesidad de proceder a la delimitación de dicha Unidad de Ejecución mediante un Plna de Reforma Interior de Mejora,..."

Segundo.- Requerir a la mercantil Hogares Urbanos, SL para que presente Plan de Reforma Interior de Mejora- con el contenido sustancialmente equivalente al presentado como Programa-mediante el que se delimite una

Unidad de Ejecución en la confluencia de la calle Turis y Avda. Tres Forques,..."

Se acompaña, como Anexo nº 3, copia del acuerdo estimatorio parcial del recurso de reposición planteado.

5.- Por la mercantil proponente se considera que el PAI aprobado incorpora los documentos técnicos y jurídicos, gráficos y literarios, necesarios y suficientes para analizar y decidir sobre la procedencia de la delimitación de la Unidad de Ejecución que se efectúa en el mismo, a los solos efectos de establecer el ámbito de su actuación, sin modificación alguna ya sea sobre los aprovechamientos o la ordenación pormenorizada establecida por el PG que se desarrolla, tal y como se deduce de los informes favorables de los servicios técnicos municipales, así como de los propios términos del requerimiento municipal formulado, por el que se nos requiere la presentación de un instrumento de ordenación con un contenido equivalente al del PAI aprobado.

No obstante, la mercantil Hogares Urbanos S.L, dando cumplimiento al requerimiento municipal notificado, y al efecto de evitar otra posible impugnación del PAI aprobado basada en elementos de carácter formal, sin base sustantiva alguna, cuyo único propósito entendemos que es dificultar y complicar lo más posible el desarrollo urbanístico del ámbito, formula el presente Plan de Reforma Interior de Mejora, para la delimitación de la Unidad de Ejecución Turis-Tres Forques, del PGOU de Valencia, con un contenido equivalente al presentado como Programa.

II.- OBJETO.

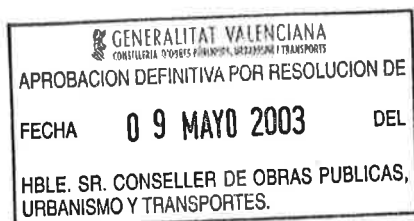
El presente documento constituye un Plan de Reforma Interior (en adelante PRI) de Mejora, por el que se delimita "ex novo" una Unidad de Ejecución no prevista por el PGOU de Valencia, al amparo de lo establecido por el art. 118, párrafo segundo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

Se trata de un instrumento de planeamiento que conforma, junto con el Proyecto de Urbanización, la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), de gestión indirecta, en suelo urbano, formulado por la mercantil Hogares Urbanos, S.L, para la urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución que en el mismo se delimita.

Por lo demás, la ordenación pormenorizada que propone, se atiene en un todo a la establecida por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Patraix, por el que se desarrolló el PGOU de Valencia, sin mas alteración de la ordenación estructural, que el establecimiento de un Area de Reparto y la determinación del Aprovechamiento Tipo de la misma, determinaciones no previstas en el P.G.O.U.

III.- INFORMACION URBANISTICA.

A tenor de lo dispuesto en el art. 47 del RPCV, que especifica la obligatoriedad de incluir en la documentación del Plan "los aspectos más relevantes que condicionen o determinen el uso del territorio", se detallan a continuación aquellos considerados imprescindible para su cumplimiento.



28 FEB 2003

III.1. EMPLAZAMIENTO

El área de suelo urbano en relación con la que se plantea el PRI, se encuentra situada en el Barrio de Patraix de Valencia, próxima a la salida de Madrid.

Sus lindes son los siguientes:

Norte: Avda. Tres Forques.

Sur: Edificios construidos que recaen a la calle Juan Bautista Corachán y a la calle Turis.

Este: calle Turís.

Oeste: edificios construidos que recaen a la avda. Tres Forques.

Se acompaña, como **Plano PRI-1**, plano de emplazamiento y catastral del ámbito.

III.2. ESTADO ACTUAL.

III.2.1 Características naturales.

III.3.1.1. Topográficas

El ámbito del Plan formulado se trata de un enclave de terreno prácticamente llano.

III.3.1.2. Geológicas.

En cuanto a la geología, debemos remitirnos a lo establecido al efecto en la memoria informativa del PGOU de Valencia.

III.2.2. Edificaciones existentes.

La mayor parte de los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan formulado, están vacuos, pero existe sobre el mismo dos naves y dos edificios compuestos de bajos comerciales y viviendas, sitios en la Calle Turis, nº 8 y 10.

Es de hacer notar que son edificaciones antiguas, deficientemente conservadas, más aún, en el caso de las naves, cuya situación entendemos que podría llegar a ser susceptible de ser calificada como ruina legal.

Se acompaña, como **anexo nº CUATRO** de la memoria, reportaje fotográfico que recoge el estado actual de los terrenos y de las edificaciones indicados.

III.2.3 Usos y aprovechamientos.

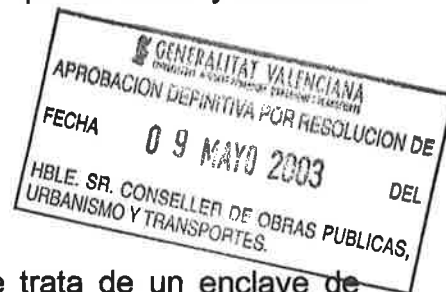
Algunas de las viviendas están habitadas.

Las naves ya hace varios años que están en desuso por su deficiente estado.

En los demás terrenos no existen usos agrícolas ni de ningún otro tipo.

III.2.4. Infraestructuras y servicios.

No existen redes adecuadas de suministros propios del ámbito, así como tampoco una adecuada infraestructura sanitaria de evacuación de aguas residuales y pluviales, si bien, dada su ubicación, los puntos de conexión para la dotación en debidas condiciones de tales infraestructuras y servicios se encuentran muy próximos a aquél.



No obstante, se hace constar que las edificaciones existentes en la unidad disponen de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

Las infraestructuras y servicios existentes se recogen en el **Plano PRI-2**, de estado actual y topográfico.

III.2.5. Estructura de la propiedad.

La relación de propiedades y propietarios afectados, con arreglo a la designación de parcelas contenida en el **Plano PRI- 3**, de estructura de la propiedad del suelo, es el siguiente:

1.- Parcela A

Existe sobre la misma una nave industrial en desuso desde hace años.

Pertenece una tercera parte indivisa, con carácter privativo, a Doña Amparo Olmos Aparisi.

Las otras dos terceras partes indivisas, pertenecen a Don Ramón y D^a Amparo Olmos Aparisi, en un 20% de cada una de ellas, con carácter privativo, y en un 13,3333% de cada una de ellas, con carácter ganancial.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia, nº 2, al folio 194, tomo 2.138, libro 576, sección Cuarta Afueras, Inscripción 3^a, finca 30265.

Referencia catastral: 4316321YJ2741E/0001AT

4316301YJ2741E/0001MT

2.- Parcela B.

Está vacua.

Su propietaria es la mercantil Hogares Urbanos, S.L, por compra a su anterior titular, la mercantil Jumin, S.A.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia, nº2, tomo 2.368, libro 806 de la Sección 4^o-A de Afueras, folio 197, finca nº 58.009.

Referencia catastral:

Correspondiente al nº 6 de la calle Turís.

1^a) Referencia catastral: 4316302 YJ2741E/0001/KT.

Número Fijo: 124467

2^a) Referencia catastral: 4316303 YJ2741E/ 0001/OT.

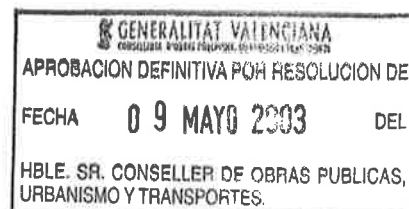
Número Fijo: 124466

Se adjunta como **Anexo nº 5**, copia de la meritada escritura de compraventa.

3.- Parcela C.

Se ubica sobre la misma un edificio de 4 plantas, sito en la calle Turís, nº 8, destinado a viviendas, compuesto de dos viviendas por planta.

Los propietarios de los distintos departamentos y sus datos registrales constan en la información registral que se acompaña como **Anexo nº 6**.



En cuanto a sus datos catastrales, son los que figuran en la siguiente tabla:

TITULARES CATASTRALES	PARCELAS
Don Vicente Arocas Olmos	4316304YJ2741E/0001RT
Don Leocadio Diza Potet	4316304YJ2741E/0002TY
Don Alfredo Verdet Alfredo	4316304YJ2741E/0003YU
Don Manuel Reguillo Martinez	4316304YJ2741E/0004UI
D ^a Amparo Casad Borrás	4316304YJ2741E/0005IO
D ^a Ursula Gonzalvo Gonzalvo	4316304YJ2741E/00060P
Don Manuel Rodriguez García	4316304YJ2741E/0007PA
Don Emilio Lazaro Casanova	4316304YJ2741E/0008AS

4.- Parcela D.

Existe construida sobre la misma una casa habitación de dos plantas.

Se ubica en el nº 10, de la calle Turís.

Pertenece la nuda propiedad de la misma a Don Rodrigo y Doña Irene Soriano Sanchis, por mitades indivisas, y el usufructo vitalicio a a Don Rodrigo Soriano Molla, según se deduce de la información registral practicada.

Referencia catastral:

Don Rodrigo Soriano Molla	4316305YJ2741E/0001DT 4316305YJ2741E/0002FY
---------------------------	--

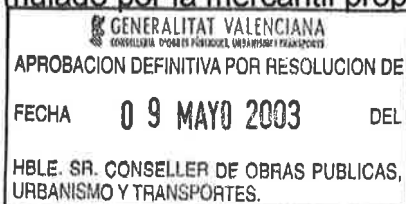
III.2.6. Conexiones con el entorno.

Esta área está conectada viariamente tanto por la Avda. Tres Forques, como por la calle Turís, viarios que conectan directamente con la Avda. del Cid, via de salida de la Ciudad a través de la A-3, lo que solucionará perfectamente el acceso rodado al ámbito de la actuación.

III.3 .DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, la cual figura grafiada en el **Plano PRI-4**, que se denominará "UE-TURIS TRES FORQUES", en cuyo perímetro, de conformidad con el artículo 33 de la LRAU, se integran todos los terrenos edificables que pueden convertirse en solar como consecuencia de una Actuación, los adyacentes o inmediatos, cuya urbanización es precisa para convertir en solar a los primeros (viario), así como los demás terrenos destinados a dotación privada (EL*), que deben ser urbanizados para poder proceder a la edificación de aquellos solares.

La Unidad de Ejecución que se delimita mediante el Plan que se fomula, permite satisfacer los objetivos establecidos en el artículo 30.1.de la LRAU, al ser susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma, sin perjuicio de que para su conexión e integración con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, sea preciso, al amparo de lo dispuesto por el apartado C) del precepto legal citado, realizar sobre las calles Turis y Tres Forques, en la parte de dichos viales que colindan con el ámbito de actuación, las obras públicas complementarias que figuran especificadas en el Proyecto de Urbanización que forma parte de la alternativa técnica del PAI formulado por la mercantil proponente del presente Plan. .



Su superficie real, según reciente medición obtenida por restitución y con apoyo en el levantamiento topográfico efectuado, es de 2.507, 20 m2.

IV.- DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL.

VI.1.DISPOSICIONES

La clasificación y calificación del suelo, así como la ordenación detallada del PGOU, aparece grafiada en el **Plano PRI-5** de ordenación.

Al no delimitar la Unidad de Ejecución el PGOU vigente, no existe ficha de planeamiento o gestión que abarque los terrenos que integran la UE delimitada mediante el presente PRI.

Por ello, se acompañan como **Anexo nº 7**, informe de circunstancias urbanísticas de las diferentes parcelas integradas dentro del ámbito de ejecución delimitado.

IV.2. OBSERVACIONES AL P.G. VIGENTE

A la ordenación establecida por el PGOU vigente cabe formularle un única observación:

No haber delimitado la Unidad de Ejecución que por medio del Plan que se formula se delimita.

En principio cabe pensar que si el Plan General clasificó los terrenos como suelo urbano, es posible su desarrollo mediante Actuaciones Aisladas.

Sin embargo, analizando las cuatro parcelas afectadas por la delimitación de la Unidad de Ejecución, se observa que ninguna de ellas, por sí sola es edificable, ya que no cumplen los requisitos que establece la normativa vigente para la obtención de licencia de edificación.

Así pues, pese a la clasificación de los terrenos como suelo urbano, resulta técnicamente imposible el desarrollo en el ámbito de Actuaciones Aisladas, por cuanto que según el art 3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU, para la obtención de licencia de edificación, resulta preciso tener la disponibilidad civil del suelo calificado como espacio libre de uso privado colindante a su propiedad, en proporción a los aprovechamientos lucrativos de la parcela edificable, lo que no se cumple en el ámbito que nos ocupa.

Ante dicha dificultad técnica, para completar la urbanización y edificación del ámbito resulta necesario someter a los terrenos integrados en el mismo a un mismo procedimiento de gestión y ejecución urbanísticos para dotar a tales suelos de dichos requisitos, y esto sólo se puede lograr mediante la delimitación de la UE, lo que posibilita la formulación de un PAI.

V.- JUSTIFICACION

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 54.2.D) de la LRAU, se procede a justificar expresa y concretamente las razones de la innovación propuesta, y las mejoras para el bienestar de la población que conllevan.

Con carácter general puede decirse que el Plan de Reforma Interior se plantea para posibilitar el desarrollo integral del ámbito que abarca la UE delimitada, mediante la formulación de una Actuación Integrada.

Se posibilita la urbanización total y completa de los únicos solares y suelos dotacionales que restan por urbanizar en la manzana donde se ubica la UE, que en el resto de su superficie está totalmente consolidada por la edificación.

GENERALITAT VALENCIANA CONSSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	09 MAYO 2003	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		

Se producirá además una conexión viaria, en adecuadas condiciones, entre la Avda. Tres Forques y la calle Juan Bautista Corachan, a través de la calle Turis, que en estos momentos no existe por cuanto que existen porciones de suelo de ambas sin urbanizar.

El PAI formulado sobre la UE, servirá además para imponer a los propietarios afectados el cumplimiento forzoso de sus obligaciones urbanísticas y hacer posible la conclusión de la urbanización pendiente en plazos ciertos, sin esperar al ritmo siempre irregular y espontáneo de las Actuaciones Aisladas.

A mayor abundamiento, interesa señalar que los terrenos calificados como espacio libre de uso privado dentro del ámbito, al ser posible su urbanización mediante una Actuación Integrada sobre la UE que delimita el presente PRI, quedarán también urbanizados y desarrollados, esto es, afectos a su destino, lo que justifica la necesidad de la formulación del PAI que aquí tratamos, más aún, si cabe, cuando resulta que no parece posible la formulación de una Actuación Aislada, por cuanto que no se cumplen con los requisitos impuestos por el art. 74.2 de la LRAU, de un lado, ya que no hay ningún propietario afectado que tenga la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para edificar una parcela, y de otro, dado que según el planeamiento no resulta una sola parcela edificable dentro del ámbito.

VI.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 27 de la LRAU, en relación con el art. 67 B y C, en relación con el art. 75, todos del RPCV, se procede a la diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada, en los términos siguientes:

VI.1. ORDENACION ESTRUCTURAL.

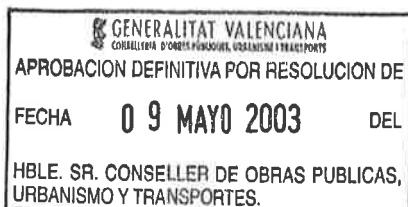
La delimitación de la Unidad de Ejecución no afecta para nada a la clasificación del suelo.

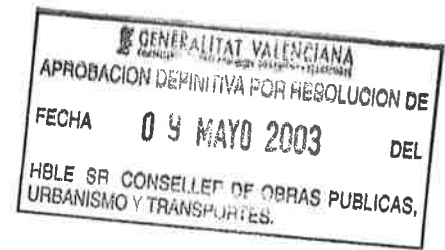
Se establecen expresamente las siguientes determinaciones integrantes de la Ordenación Extructural de acuerdo con el artículo 17.1 de la LRAU.

Area de Reparto y Aprovechamiento Tipo

Area de Reparto: Todo el ámbito de la Unidad de Ejecución que delimita el PRI que se formula, constituye una sola Area de Reparto para la determinación del Aprovechamiento Tipo, loque se ajusta a lo previsto por el artículo 62.2 de la LRAU en relación con el artículo 109.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Aprovechamiento Tipo: De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con el artículo 111.3C del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto que constituye la U de Ejecución delimitado por el PRI se determina que sea el resultado de dividir el Aprovechamiento Objetivo del ámbito por la superficie del mismo.





De acuerdo con lo expresado el Aprovechamiento tipo se fija en:

$$\frac{4.528,80 \text{ m}^2 \text{ de Techo edificable.}}{2.507,20 \text{ m}^2 \text{ de Suelo}} = 1,8063 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ suelo}$$

VI.2. ORDENACION PORMENORIZADA.

Se mantienen los mismos usos pormenorizados y Ordenanzas tipológicas establecidos por el PGOU.

La única novedad se refiere a la delimitación de la Unidad de Ejecución no prevista por el PGOU.

Se pretende la aplicación del art. 3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, que regula la asunción entre las propiedades colindantes de los terrenos que el planeamiento califica como espacios libres de uso privado dentro del ámbito de la UE, proponiendo el PRI que se formula la aplicación del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha 7 de septiembre de 1992, que establece que la asunción de dichos espacios libres de uso privado (EL*) sea proporcional a los aprovechamientos lucrativos que corresponda a las parcelas que colindan con ellos, en los términos que se precisan en la base II de la Alternativa Técnica del PAI del que el presente instrumento forma parte.

VII. EN RELACION CON LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU.

No se alteran, ni modifican o complementan las previstas en el PG, que siguran siendo de aplicación íntegra.

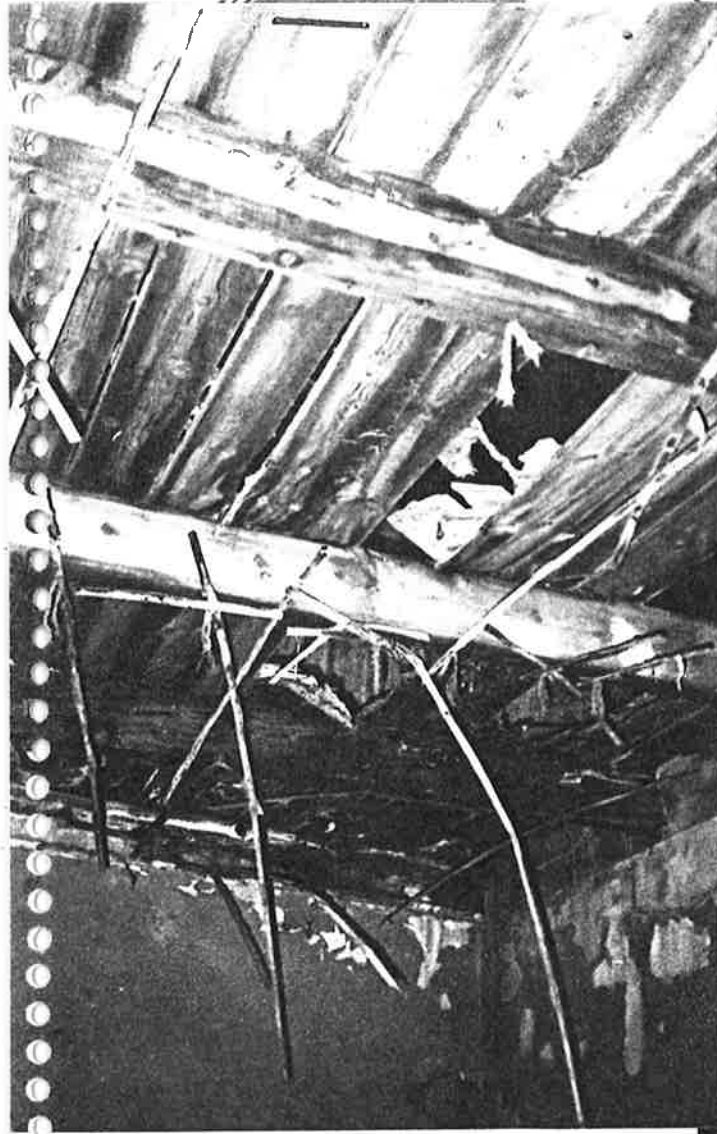
VIII.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 28 de la LRAU, adjunto se acompaña la justificación gráfica y detallada de la UE delimitada mediante el presente Plan.

No hay incidencia sobre el entorno más próximo, al estar totalmente colmatado por la edificación, por lo que se considera innecesaria la aportación de planos de ordenación detallada referido a las inmediaciones de la UE.

Se trata de terminar la urbanización de su entorno y de su propia edificación.

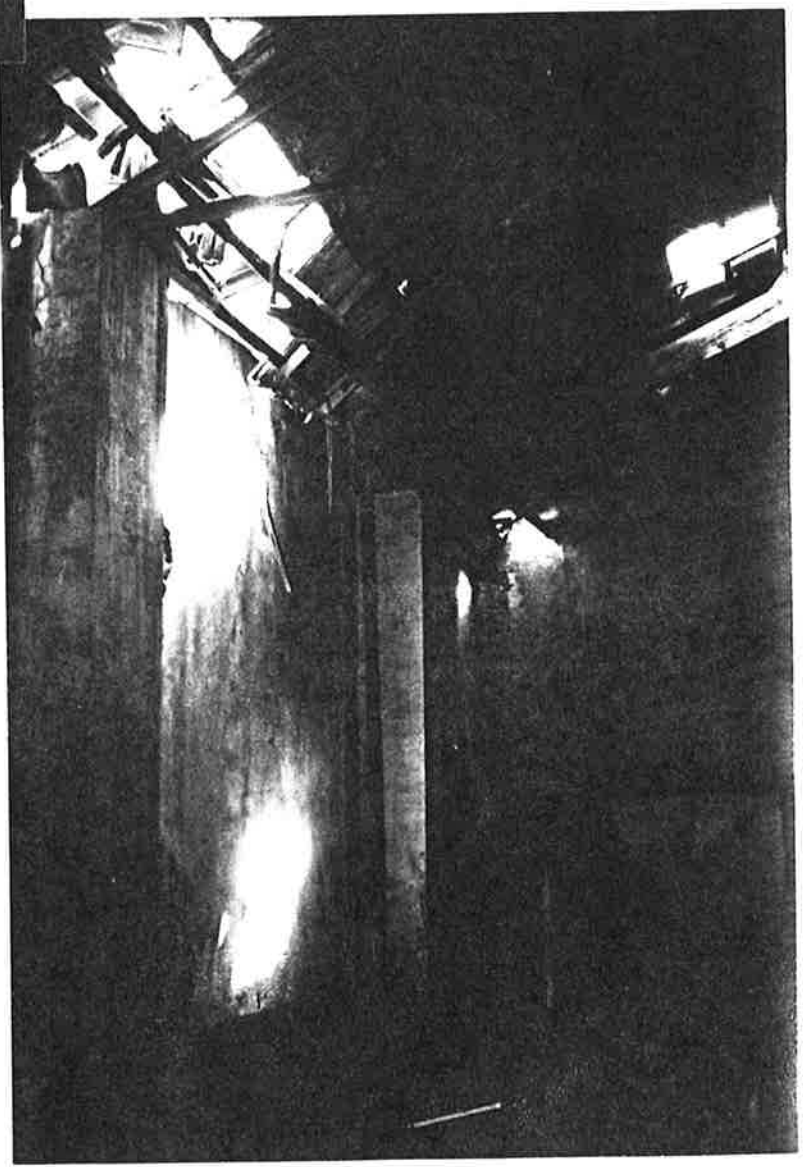
No se acompaña estudio de impacto ambiental por ser innecesario y no obligatorio.

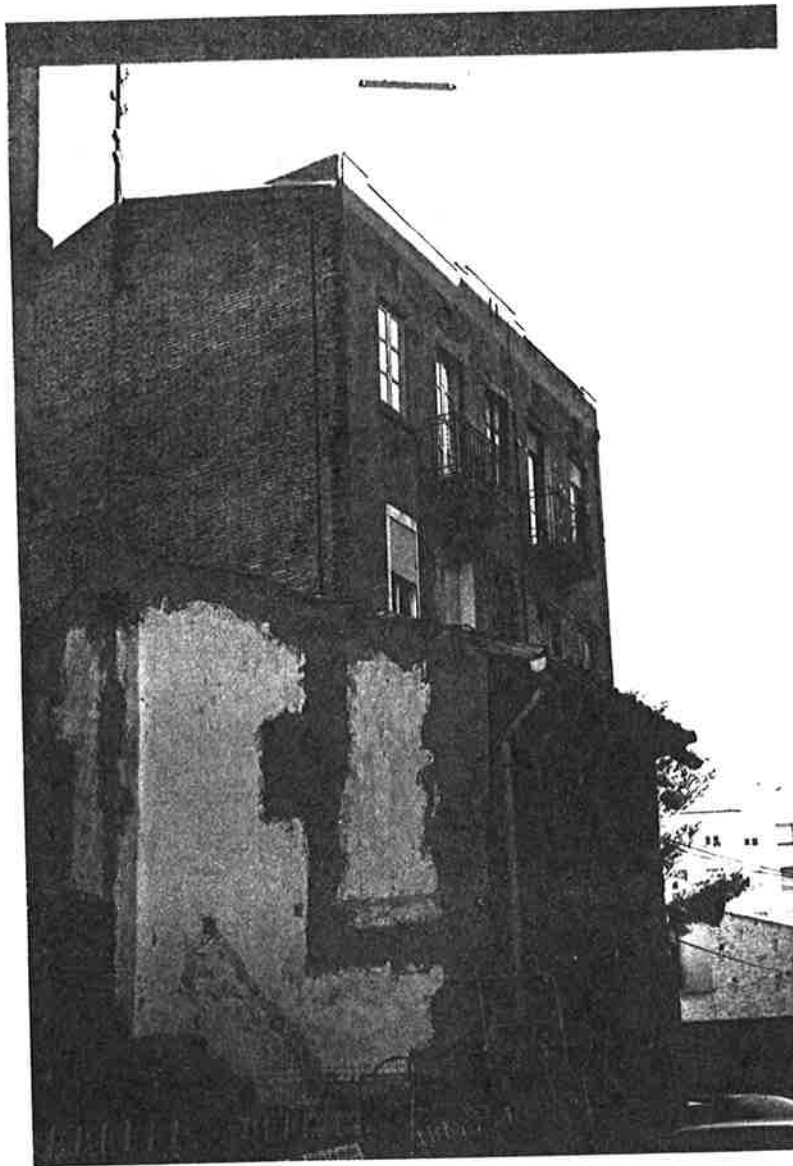


DETALLE DE INTERIORES
DE LAS NAVES QUE
RECIBEN 4 AUDA-TRES FORQUES
Y C/TURIS

GENERALITAT VALENCIANA
PROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 09 MAYO 2003 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

28 FEB 2003





EN PRIMER PLANO C/ TURIS N° 8

GENERALITAT VALENCIANA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 09 MAYO 2003 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

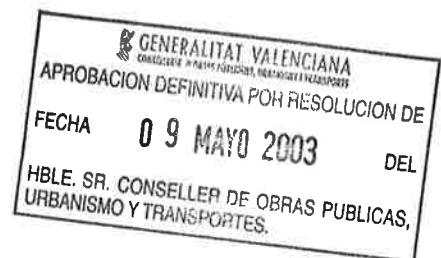
28 FEB 2003

IX.- DOCUMENTO DE REFUNDICION.

Dando cumplimiento a lo previsto por el artículo 28.2 de la LRAU, último párrafo, y el art. 75.D del RPCV, se hace constar que, habida cuenta que no se alteran, ni modifican o complementan las Normas Urbanísticas en el PG, que seguirán siendo de aplicación íntegra, entendemos que los propios planos que incorpora el PRI, sirven como documento de refundición que reemplazará la antigua documentación del PG.

V.II. FICHA URBANISTICA.

UNIDAD	UE-TURIS-TRES FORQUES [Suelo Urbano Residencial]	
FICHA DE GESTION UNIDAD DE EJECUCION		
Superficie total ámbito: 2.507,20 m ²	Superficie Residencial: 1.132,20 m ²	Superficie dotacional de uso Público: ...262,46 m ² Superficie dotacional de uso Privado (EL*):1112.54 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	1,8063 M/2 de Techo/m ² suelo	
AREA DE REPARTO : Coincide con la Unidad de Ejecución.		
Desarrollo secuencial: Como solo existe una única Unidad de Ejecución, no procede establecer la secuencia de su desarrollo.		
Normas Urbanísticas: Las Ordenanzas establecidas por el PEPR1 de Patraix		



GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 09 MAYO 2003 DEL
HBLE SR CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

INDICE DE PLANOS

- PRI- 1.- Plano de Emplazamiento y Catastral.
- PRI-2.- Plano de Estado Actual y Topográfico.
- PRI-3.- Plano de Estructura de la propiedad del suelo.
- PRI-4.- Plano de delimitación de Unidad de Ejecución.
- PRI-5.- Plano de Ordenación.

INDICE ANEXOS

- Nº 1.- Acuerdo Plenario de 28 de diciembre de 2001.
- Nº2.- Copia escrito aceptación modificaciones PAI por adjudicatario.
- Nº 3.- Acuerdo Plenario de 26 de abril de 2002.
- Nº 4.- Reportaje fotográfico.
- Nº 5.- Copia escritura de compraventa de Hogares Urbanos, S.L a Jumin, S.A.
- Nº 6.- Información registral.
- Nº 7.- Informes de circunstancias urbanísticas.

Valencia a siete de junio de 2002

Firmado: Rafael Verdú Navarro

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**
SERVICI DE PLANEJAMENT

INFORMACIÓ: El present document fou aprovat
PROVISIONALMENT per l'Ajuntament Ple en sessió de
data 25 de octubre de 2002
14 de enero de 2003
València,
El Secretari General,

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**
SERVICI DE PLANEJAMENT

16 DIC. 2002

REGISTRAR D'ENTRADA